

第3回 大阪狭山市空家等対策協議会議事録（要旨）

日時	平成30年11月27日（火） 午後2時00分から午後4時00分まで
開催場所	大阪狭山市庁舎 3階 第一会議室
出席者	大阪狭山市空家等対策協議会委員 8名 事務局 4名 関係者 2名（大阪狭山市空家等対策計画策定業務受注者）
傍聴者	1名

1 開会	
○委員紹介 市長の職務を代理するものとして、楠都市整備部長の出席を報告した。	
○会議の成立 委員総数8名中、8名出席により空家等対策協議会の成立を確認した。	
○会議の公開 大阪狭山市空家等対策協議会の会議の公開に関する方針により、会長と相談したうえで公開としている旨、報告した。	
2 議事	
(1) 大阪狭山市空家等対策計画（骨子案）について 資料1（大阪狭山市空家等対策計画（骨子案））について、事務局より説明を行った。	
	（以下、議事）
委員	人口推移について、国勢調査のデータを使用しているが、2015年から2018年の間では人口が増えているので、注釈等により説明しておくべきでは。
事務局	住民基本台帳上では、2015年以降、人口は増加している。注釈を載せる等の検討を行う。
委員	人口が増加しているか、減少しているかでは、空家対策のスタートラインが異なってくる。現状としては、人口が増加しているが、将来的には減少するので空家対策が必要であるという構成にしては。
委員	5年に1回の国勢調査と書いていたほうが、分かりやすいかもしれない。
委員	人口や空家の数についても、現状はどうなのかということがわかる書き方にしないといけない。
会長	大事なところなので、対応されたい。
委員	住宅・土地統計調査と現地調査の空家の数字の違いをはっきり、分かりやすく説明する必要がある。
事務局	住宅・土地統計調査は共同住宅の空き室も含むことから定義の違いによる部分も大きい。そのあたりが明確にわかるように計画に記載していく。
会長	住宅土地統計調査はサンプルで多くなる傾向がある。なぜ、そのような結果になっているのかというところは、丁寧に書いてほしい。
委員	リバースモーゲージとかリノベーション等、わかっていそうでわかっていない用語に説明を入れるべきでは。
事務局	言葉の説明は、用語集の作成を検討している。
委員	27ページの③信頼性の高い事業者の情報提供について、③信頼性の高いリフォーム業者の情報提供としては。また、38ページの(4)関係団体・機関との連携についても、弁護士会など各団体の窓口を入れておいたほうが良いのでは。
事務局	一つの資格に複数の団体がある場合、連携している団体のみ入れるのか、全て入れるのかを含めて、市で研究し判断する。
委員	30ページの住宅セーフティネット制度について、具体的には市としてどこまで取り組むのか。
事務局	現状では、例えば、共同住宅の建設に関する協議において、制度の周知や登録の協力依頼を行っている。
委員	25ページの(1)空家所有者等への意識啓発について、固定資産納税通知書の送付

委員	に併せた周知は、良い方法だと思うので、ぜひ取り組まれない。
委員	③の固定資産納税通知書が、一番効果的なので、①にしても良いのでは。
事務局	記載することについて、関係部局等との調整はできているか。
会長	平成 31 年度については、固定資産納税通知書の裏面に空家の適正管理に関する文言を入れるよう調整している。
委員	順番を変えるのに支障なければ、固定資産税納税通知書の送付を①に変更されたい。
事務局	24 ページの(2)建物の良質化・長寿命化の推進において、既存民間建築物耐震診断補助制度とあるが、木造住宅以外も対象ということか。
事務局	耐震診断については、木造住宅以外に、不特定多数が使用する施設やマンションについても対象としている。ただし、設計や改修の補助は、木造住宅のみが対象となる。
委員	診断補助については RC とかも対象になるということですね。補助の割合や限度額等の具体的な制度内容についても記載できないか。
事務局	制度の内容については、変更する可能性がある。制度については、広報等により周知を図っている。
会長	一つのもので情報がみれる方がよいと思うので、平成 30 年度の場合等の説明をつけて記載する等が考えられる。
事務局	検討する。
委員	23 ページの発生抑制においても、固定資産税納税通知書を使った周知は効果的ではないか。
事務局	指摘の通り修正する。
委員	所有者によっては、父、母の思い出が詰まっているので空家を処分できないという意見もある。空家を悪いものと決め付けるのはどうか。処分するにあたっての心の整理やサポートがきたらと思う。若い間は自分で管理できるが、高齢になると管理が難しくなるのでそのあたりも支援できれば。
事務局	管理代行となると、NPOや民間企業との連携になるが、心のケアとなると難しいところではある。
委員	何か人生の終わりを考えるセミナーみたいなものがあれば、その辺の準備ができる。心の整理をしてあげないとなかなか進まない。
事務局	セミナーの内容は色々あるかと思うので、柔軟に対応したい。
委員	近大の移転により学生が住んでいるワンルームに空き室が出てくるが、そういった共同住宅を高齢者が生活しやすいようにリフォームする支援等ができれば、空き室が増えなくてすむかもしれない。
委員	共同住宅の所有者は、入居条件が厳しいままだと空き室となってしまうが、高齢の方を入れると、亡くなる可能性があるということがネックになっている。
委員	所有者がどこまでハードルを下げれるか。行政にとっても難しい問題である。
委員	空家の適切な管理は所有者の責務であること、そのうえで、市は必要な支援を行うこと等、市と所有者の役割分担を明確にしておくべき。また、34 ページの特定空家等への措置のフローについて、改善しなければ最終的に市が代執行すると捉えられかねないので、役割を明確にし、各ステップについても比重をつけた書き方にできれば。
会長	31 ページの特定空家等の判断をするための手順等もはっきりしていない。計画の中でどこまで書くかという問題もあるが、もう少しはっきりさせても良いのかなと思う。
事務局	特定空家の判断基準については、次回の協議会で事務局案を示し協議をお願いする。特定空家の判断は市がすることになるが、協議会においては建築や法律等の各分野の専門の委員がいるので、意見を聞いたうえで判断していきたいと考えている。
委員	行政代執行に係る費用は、あくまで所有者負担であることを強調しておいた方が

委員	良いと思う。
委員	大阪府の産業廃棄物の業務でも、指導、勧告で直らなければ、行政代執行となるが、職員が回収に行っても払えないケースがあった。なので、特定空家等の行政代執行においても最終的な負担が市となる可能性がある。また、命令に応じないということで、警察に告発をする場合は、行政代執行ありきで考えてもらいたい。
委員長	立替た分は回収できるか。
委員	回収はなかなかできず、実質マイナスとなることが多い。罰則はあるか。
委員	命令に従わなければ、科料で 50 万円以下というのはある。
会長	特定空家等の措置のフローについて、矢印の大きさを変えて命令までは大きくするなど、表現の仕方でメリハリつけるやり方はあるのではないかと。市としてどの段階で止めたいかを示す表現を検討されたい。
委員	心のケアの点も、空家をわざと放置してきたのではなく、どうしようもなかったケースも多くある。難しいところだが、その辺りに対しての救い、支援をしていく姿勢も必要かと。
委員	遺言書は空家予防としては効果が大きい。思い入れのある家だからこそ、亡くなった後どうするかをきちんと書いておくことが大切。
委員	終活の促進も効果的かと。
委員	還暦、古希、敬老の日など節目に遺言書を作成しましょうというアナウンスをすることが大事。難しく書こうとするから大変に感じる。特に、不動産については書いてもらえるとありがたい。空家問題に絡めて、そういうセミナーや個別相談会を弁護士会より開催することもできる。
委員	少し背中を押すようなことができれば進んでいくのでしょうか。
委員	親が大阪狭山市に住んでいる市外に居住中の子供世代にも、何か考えてもらうアプローチが必要では。連休、正月などの帰省に合わせてセミナーを開催するなどのアプローチがあるのでは。
会長	今は所有者がターゲットになっているが、後継の世代についても対象であることを発生抑制のところで記載できるのでは。
委員	空家だけではなく空き室についても、次へのステップの課題として着眼しているというメッセージ残してもらえれば。
委員	利活用のところでは空き室についても含むように記載できるのでは。
事務局	書き方はまだ分かりませんが、少し利活用のところで触れることは出来ると思います。
会長	空き家、空家、空家等の言葉の混在が気になる。
事務局	読んでいる方に分かりにくいところがあるので整理する。
委員	始めに定義を入れておいたほうが良いですね。
委員	大阪府空家等対策市町村連携協議会に参加しているとあるが、そちらと、今回議論している内容との整合性はどうなっているか。
事務局	大阪府空家等対策市町村連携協議会は市町村間の情報交換の場なので、計画の内容を議論するような場ではない。
委員	35 ページの緊急時における危険な空家への対応について、緊急と応急の違いが分かりにくい。緊急措置だけではおかしいか。
事務局	台風、地震などの緊急時において、周りに被害が拡大しないような、一次的な対応として応急的な措置を行う旨、記載している。
会長	色々と意見があったので、素案の修正をお願いします。次回の協議会にさきだって事前に各委員に修正案を配付されたい。
2 その他	
○意見を踏まえて、対策計画素案を作成していく。	
○次回の協議会は、平成 31 年 1 月中旬の開催を予定している。	
○そののちに、パブリックコメントの実施を予定している。	
4 閉会	

